

PROAKTIV

Meget pen, romslig
og lys 4-roms med
god lagringsplads

Vestvendt og rimslig balkon
med gode solforhold

NEDRE FLATÅSVEG 5B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

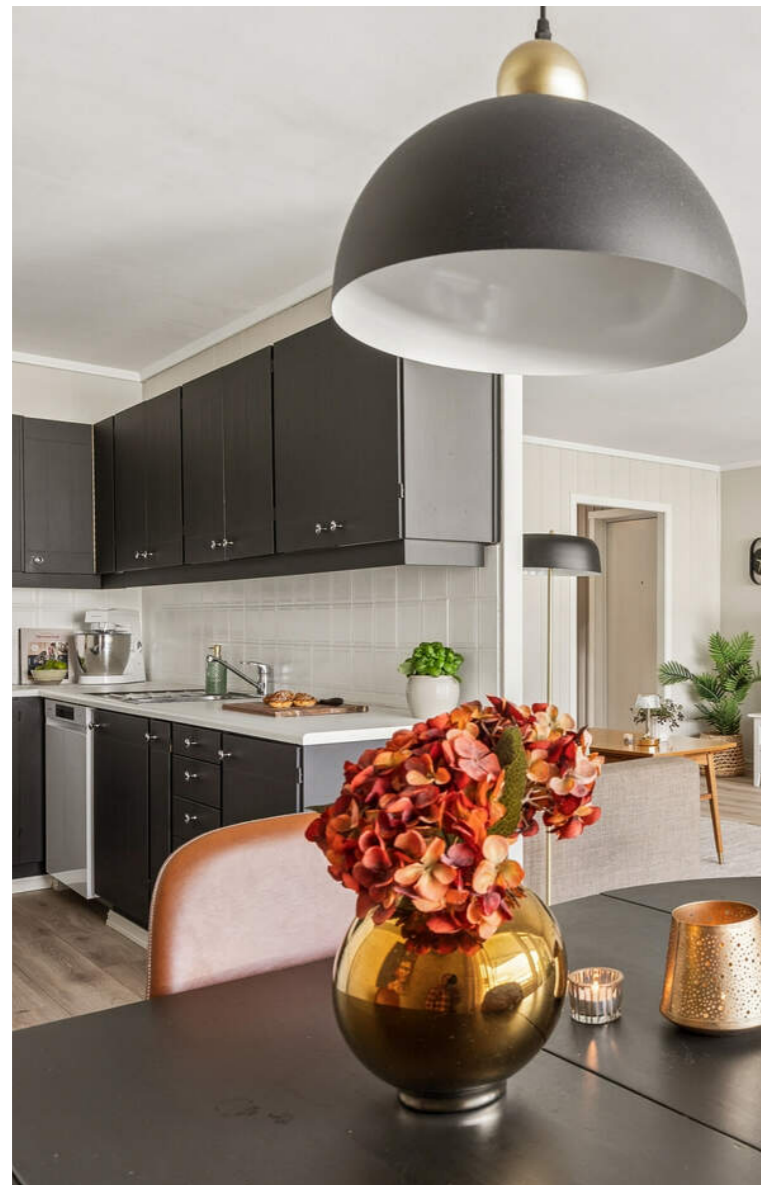
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Flatåsveg 5B, 7099
FLATÅSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 194, bnr. 191, andelsnr. 46,
org.nummer 948728338 i FLATÅSEGGEN
BORETTSLAG

Prisantydning: 2.840.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 155.115,-

Totalpris: 3.013.511,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 99 m²

BRA-i: 85 m²

BRA-e: 14 m²

TBA: 14 m²

Etasje: 2. etasje

Garasje/Parkering: Det medfølger ingen
fast parkeringsplass. Les mer om parkering
på side 12.

Tomt: 54108.8 m² fellestomt

Felleskostnader pr. mnd.: 6.405,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
på felleslån, renhold av fellesarealer, kabel-
TV, internett, felles bygningsforsikring,
kommunale avgifter, diverse honorarer
samt drift og vedlikehold m.m.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
40	41	47	61
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
66	74	78	96
Vedtekter	Husordensregler	Regnskap	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinars og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Meget pen, romslig og lys 4-roms andelsleilighet i 2. etasje. Vestvendt balkong med gode solforhold. God lagringsplass.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til Nedre Flatåsveg 5B. Leiligheten er en del av Flatåsseggen Borettslag og har en fin beliggenhet på Flatåsen. Her bor man med kort vei til dagligvarebutikker, Flatåsen senter, bussholdeplass, barnehager og Flatåsen skole. Videre ligger Bymarka med sine fantastiske turmuligheter like i nærheten. Dette er et perfekt hjem for deg som ønsker en lettstelt leilighet med nærhet til det meste.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Romslig stue med plass til sofa- og sittegruppe
- Innholdsrikt kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Tre gode soverom på henholdsvis 7 m², 7 m² og 11 m²
- Vestvendt og solrik balkong på hele 14m²
- Flislagt bad, toalettrom og praktisk separat vaskerom
- Rikelig med lagringsplass i fire eksterne boder

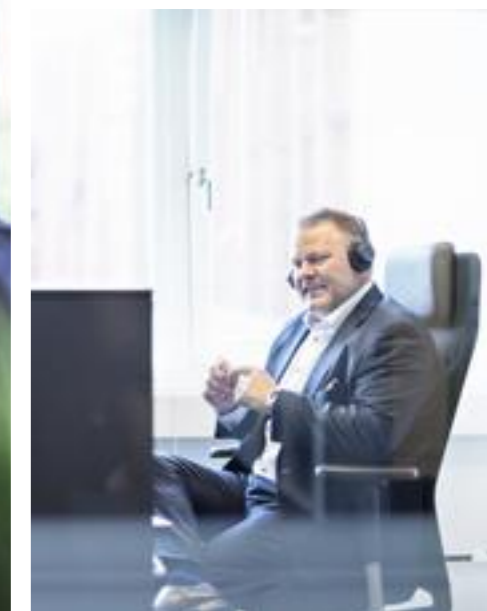
Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

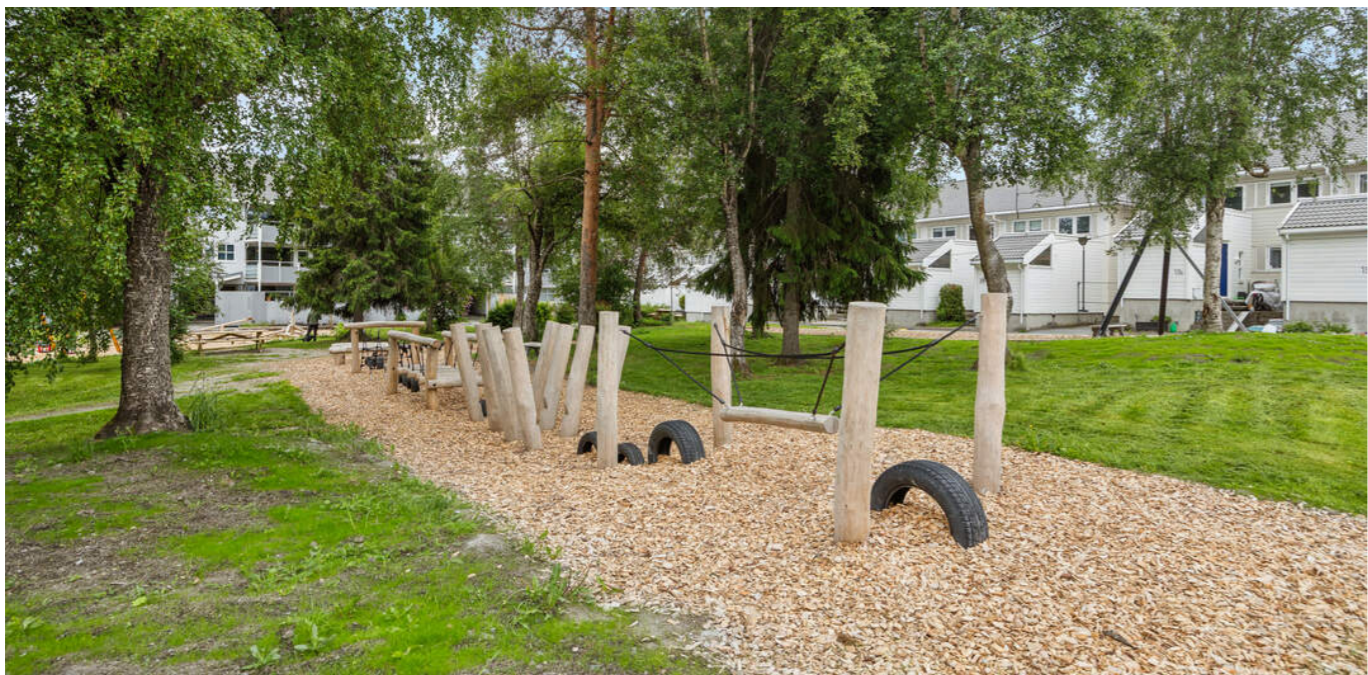
Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



FLATÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: Flatåsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og rolig boligområde på Flatåsen, et populært område for både familier og andre som ønsker nærhet til by og natur. Fra boligen er det kort gangavstand til Flatåsen barne- og ungdomsskole, samt enkel tilgang til både Tiller videregående skole og Heimdal videregående skole. I nærheten finnes flere barnehager, blant annet Øvre Flatåsen barnehage og Kolstad barnehage.

Daglige gjøremål er lett tilgjengelige med både Coop Extra Flatåsen og Rema 1000 Flatåsen i kort avstand fra boligen. Ved Coop Extra finner du også Europris, Salong Karma og restauranten Capri. Ønsker du et større utvalg av butikker og servicetilbud, ligger City Syd i underkant av 10 minutter unna med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Bjørndalstoppen Linje 2, 23, 40, 104	4 min 🚶 0.4 km
🚏 Heimdal stasjon Linje R70	8 min 🚗 3.5 km
🚏 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚗 12.5 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Flatåsen	6 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 City Syd	7 min 🚗
📦 Vitusapotek Saupstad Senter	13 min 🚶

SPORT

🏃 Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
🏃 Flatåsen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏃 Fitnesspoint Flatåsen	12 min 🚶
🏃 3T-Saupstad	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fogdenget 7	9 min 🚶
🚗 Langhaugen 6b	10 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokk- og rekkehusbebyggelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

For den aktive er området et ypperlig utgangspunkt. Fra boligen er det kort vei til marka med flotte turmuligheter året rundt. På Flatåsen finnes også en moderne fotball- og flerbrukshall som gir gode aktivitetsmuligheter for både barn og voksne.

Natur- og friluftsentusiaster vil sette pris på nærheten til Bymarka, et av Trondheims mest populære rekreasjonsområder. Her finner du et omfattende nettverk av stier og preparerte skiløyper som avhengig av sesong legger til rette for turer, sykling, løping og skiaktiviteter.

Skolekrets

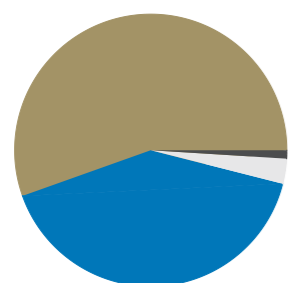
Flatåsen skole.



Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass, Bjørndalstoppen, ligger rundt 400 meter fra boligen. Her går blant annet bussrute 2 tar deg til Trondheim sentrum på omtrent 20 minutter. Med bil er det ca. 8 minutter til Heimdal stasjon.

BOLIGMASSE



3% enebolig
56% rekkehus
41% blokk
1% annet

SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	11 min 0.8 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	18 min 1.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	21 min 1.7 km
Heimdal videregående skole 730 elever	14 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	10 min 0.8 km
Huseby barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL NEDRE FLATÅSVEG 5B

Vi starter utendørs - Leiligheten har en vestvendt balkong, og borettslaget har pent opparbeidede fellesarealer med interne veier, lekeplasser og grøntområder.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass men en kan parkere på borettslagets felles parkeringsplass

Borettslaget har 8 frittstående garasjer i rekke og 130 garasjeplasser i P-hus samt noen motorvarmeruttak på taket. Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av TOBB. Garasjene tildeles etter dato for overtagelse av siste andel.

De frittstående garasjene blir kunngjort med oppslag i borettslaget. Det betales innskudd for frittstående garasjer i Flatåseggen Borettslag. For parkeringshus er det ikke innskudd. Søknad om garasjeplass sendes TOBB. Ved tildeling av garasje betales gebyr til TOBB. Tildeling av parkeringsplasser i parkeringshus og garasje skal skje etter ansiennitetsprinsippet. Hver husstand kan maksimalt leie 2 parkeringsplasser hvorav kun 1 frittstående garasjeplass. Ved tildeling av parkeringsplass skal de som ikke har fått plass fra før ha fortrinnsrett. Det er ikke lov med fremleie av parkeringsplassen.

Det er 6 ladeuttak på taket av parkeringshuset til elbil, via Aneo. Mopeder kan parkeres i boden på parkeringshuset, nøkkel fåes gratis ved henvendelse til vaktmester. Det er ikke tillatt med bruk og parkering av moped/motorsykler i tunene.

Tomtestørrelse

54 108 m² fellestomt for borettslaget

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget, og opparbeidet med interne veier, lekeplasser og grøntarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 8
TG2: 6
TG3: 0

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Kjøkken, overflater og innredning: Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.

Avløpsrør: TG 2 er satt pga. alder på avløpsrør.

Vannledninger: TG 2 er satt pga. vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.

Bad, overflater: TG 2 er satt pga. manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.





Bad, membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt pga alder på membran og sluk.

Vaskerom: TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og fallforhold på gulv.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Fredag, 12. juni 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til Nedre Flatåsveg 5B.

Leiligheten har en god beliggenhet på Flatåsen og er en del av Flatåseggen borettslag. Via felles trappeoppgang tar man seg opp til leilighetens etasje. Leiligheten fremstår rosmelig og innholdsrik med tre soverom, bad, vaskerom, separat WC, gang, stue og kjøkken.

Velkommen inn!

Innenfor døren møtes man av en romslig gang med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leilighetens funksjonelle planløsning og oppleves praktisk.

Leilighetens oppholdsrom, bestående av stue og kjøkken i delvis åpen løsning, fremstår svært romslig med et samlet areal på 39 kvm. Stuen har god plass til ønsket møblement. Planløsningen er effektiv og gir naturlige soner for både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater i endeveggen slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Stuen har en åpen og naturlig overgang til leilighetens kjøkken. Kjøkkenet har god arbeidsplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkenets hvitevarer medfølger handelen.

Fra stuen er det adgang til en romslig balkong med gode solforhold og utsikt over et av borettslagets hyggelige tun. Balkongen er overbygd, noe som forlenger sesongen og gir økte bruksmuligheter.

Leiligheten inneholder tre soverom i gode størrelser. Rommene er fleksible i bruk og har plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. De egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor.

Leilighetens bad erom har flislagte overflater og er innredet med dusjkabinett samt servant med underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med servant samt et eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Leiligheten har også svært gode lagringsmuligheter. Det medfølger en utvendig bod på 2 m², plassert på balkongen. I tillegg disponerer boligen to kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 5 m², samt en bod i gangen på 4 m².

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 12 kvm

2. etasje

BRA-i: 85 kvm

BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 87 kvm





Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 11 210 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

- Hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen.

Romslig oppholdsrom med god plass til ulike møbleringssoner. Store vindusflater i endeveggen slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys, luftig og behagelig atmosfære.







Kjøkkenet har god arbeidsplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Kjøkkenets hvitevarer medfølger handelen.





Leiligheten har tre soverom på henholdsvis 7 m², 7 m² og 11 m².



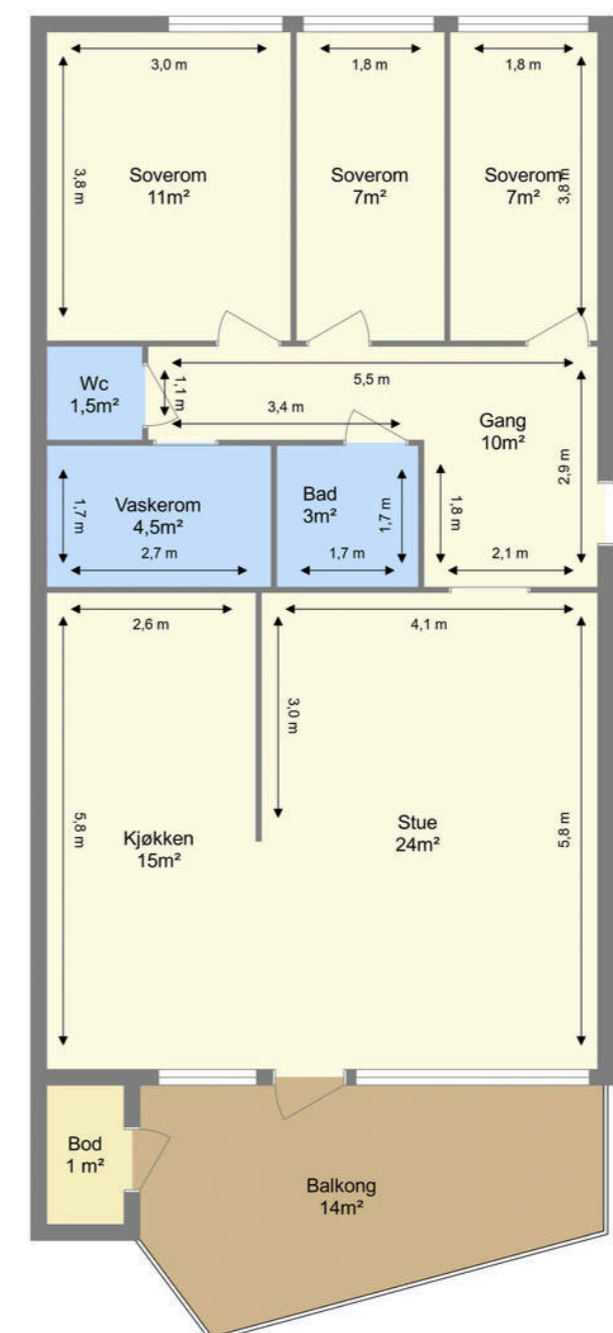


Baderommet er innredet med dusjkabinett og servant. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med servant samt et eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



PLANTEGNING

Nedre Flatåsveg 5B 2.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

54108 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget, og opparbeidet med interne veier, lekeplasser og grøntarealer.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Flatåseggen Borettslag består av 220 andeler fordelt på lavblokker og rekkehus.

Som andelseier i borettslaget har man tilgang til felles fasiliteter og pent opparbeidede uteområder. Beboerne kan leie borettslagets velferdslokale, som ligger i kjelleren i Nedre Flatåsveg 5A. I tillegg finnes det flere lekeplasser i borettslaget, som gir gode muligheter for aktivitet og sosialt samvær for både store og små.

Felleskostnader pr. mnd

6.405,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felleslån, renhold av fellesarealer, kabel-TV, internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter,

diverse honorarer samt drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Felleskostnad avdrag summert kr 1 695
- Felleskostnad renter summert kr 1 078
- Felleskostnad driftsdel kr 2 963
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 480
- Vasking fellesareal kr 189

Andel fellesgjeld

155.115,- per onsdag, 10. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld utgjør, i henhold til rapport fra forretningsfører per 10.06.2026, kr 33 703 183.

Fellesgjelden er fordelt på syv lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 1461832610, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 10.06.2026: 7 424 628
Andel av saldo: 34 171
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2031)
Flytende rente

Lånenummer: 14618326 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 10.06.2026: 4 149 654

Andel av saldo: 19 098
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.05.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 14631954 6, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 10.06.2026: 2 967 522
Andel av saldo: 13 658
Første termin/første avdrag: 01.09.2010 (siste termin 01.03.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 90517262373, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 10.06.2026: 6 130 264
Andel av saldo: 28 214
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517309418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 10.06.2026: 4 186 638
Andel av saldo: 19 269
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517400636, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 10.06.2026: 5 000 000
Andel av saldo: 23 012
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

Lånenummer: 90517445710, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 10.06.2026: 3 844 477
Andel av saldo: 17 694
Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.06.2035)
Flytende rente

Andel fellesformue

10.612,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2025:

- Årsresultat: kr 821 919,- overført til annen egenkapital
- Disponible midler: kr 1 885 047,-
- Restgjeld: kr 46 865 749,-

Vedlikehold og rehabilitering:

Borettslaget har inngått en avtale med TOBB om utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for å få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov. Bygningsmassens alder medfører et økende behov for reparasjoner og vedlikehold, og det må påregnes at flere vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter kan bli gjennomført i årene som kommer. For 2026 er det budsjettet med 29,1 millioner kroner til periodisk vedlikehold. Det pågår for tiden dreneringsarbeid i borettslaget, som er estimert å være ferdigstilt i løpet av sommeren 2026.

Det ble i 2023 vedtatt å skifte ut ventilasjonsanlegget i hele borettslaget, men prosjektet ble stanset etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2024. Den estimerte kostnaden for prosjektet var i 2023 beregnet til mellom 13 og 15 millioner kroner, og et lån på 5 millioner kroner ble opprettholdt i 2024. På generalforsamlingen i 2026 ble det vedtatt at styret skal gjenoppta arbeidet med å innhente en tilstandsrapport for ventilasjonsanleggene. Før oppgraderinger av ventilasjonsanlegget vil skje må det vedtas på generalforsamling. Dersom det vedtas oppgraderinger av ventilasjonsanlegget, må kjøper påregne at dette vil kunne medføre en økning i andel fellesgjeld og de månedlige felleskostnadene.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Fristen for å melde sin forhåndsinteresse er satt til 22.06. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er lov. Beboer som har hund og katt plikter å holde disse i bånd. Det er total båndtvang for disse to dyreartene..

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0006230477

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Formuesverdi primær

948.036,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.792.143,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld utgjør, i henhold til rapport fra forretningsfører per 10.06.2026, kr 33 703 183.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed

ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger en søknad om byggetillatelse for Flatåseggen 5 A-C stemplet behandlet av Trondheim bygningsråd 13.11.74, samt tegninger stemplet behandlet 23.01.74. Eiendommen er registrert som "tatt i bruk" 01.01.1975 i kommunens matrikelregister.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert 07.01.2004. Det foreligger videre en igangsettingstillatelse gjeldende nytt ventilasjonsanlegg datert 03.01.2000.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene, og det bemerkes følgende avvik:
- Døråpning mellom kjøkken og vaskerom er blendet.
- Største soverom er delt opp i to mindre soverom.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål, blå/grønnstruktur, kollektivtrasé, sykkelvei og turvegtrasé. Gjeldende regulering for eiendommen er r1129b stadfestet 26.11.1974. Reguleringsformålet er blokkbebyggelse.

Følgende planarbeider kan ha betydning for eiendommen:

r20190034: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Nedre Flatåsveg gnr/bnr 194/419 m.fl. Hensikten med planen er å regulere for bebyggelse med tre blokker, parkeringskjeller og uteareal ved Nedre Flatåsveg. Planen tilrettelegger for blokkbebyggelse med tre blokker på 4-5 etasjer lagt over kjeller for parkering, bod- og teknisk areal.

r20240029: Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av seler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsvegg. Miljøpakken planlegger 1200 m sykkelveg med fortau langs østsiden av Kongsvegen fra Saupstadringen (nord) til Anton Bergs veg i tillegg til en delstrekning langs Øvre Flatåsveg. Målet med planarbeidet er å sikre et sammenhengende, trygt og enkelt sykkel- og gangtilbud med god fremkommelighet langs strekningen.

r2016: Det er igangsatt planleggingsarbeid med plannavn Planprogram for Flatåsen lokalsenter.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 840 000,00 (Prisantydning)
155 115,00 (Andel av fellesgjeld)

2 995 115,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 004 611,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 013 511,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og

selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses

som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Irene Hjelmen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 55 900.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 539,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Boligselgerforsikring kr 0,00, Eierskiftegebyr, Selger kr 6 570,00, Tilstandsrapport kr 10 743,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 111.

Totale kostnader kr. 83 011.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i

samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nedre Flatåsveg 5B, 7099 FLATÅSEN

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Flatåsveg 5B	Nedre Flatåsveg 5B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0006230477

Informasjon om selger

Selger

Hjelmen, Irene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77253750



Egenerklæringskjema

Name: Irene Hjelman
Date: 2026-06-10

Identification:
 Irene Hjelman

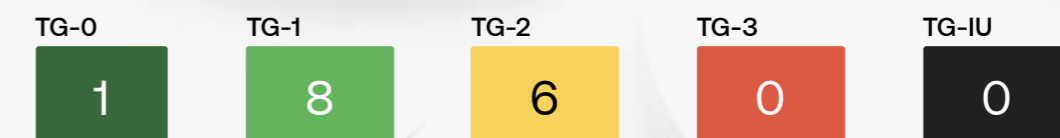
 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nedre Flatåsveg 5B 7099 Flatåsen

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1977
BRA: 99 m²
BRA-i: 85 m²
Rapportdato: 12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 194 BNR: 191 ANR: 46

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Nedre Flatåsveg 5B
7099 Flatåsen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/44232>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.
Avløpsrør	TG 2 er satt pga alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt pga manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran og sluk.
Vaskerom	TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og fallforhold på gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **11.6.2026** Rapportdato: **12.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Irene Hjelmén** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten** Telefon: **40004459**
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S** Epost: **just@tft.no**
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Flatåsveg 5B, 7099 Flatåsen**
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **194** Bruksnr: **191** Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: **46** Leilighetsnr:
 Byggeår: **1977**
 Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Nedre Flatåsveg 5B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	87	85 Romfordeling: 3 soverom, bad, vaskerom, wc, gang, stue og kjøkken	2 Romfordeling: Bod på balkong.	0	14
Boder i kjeller og på gang.	12	0	12 Romfordeling: Bod på gang og i kjeller.	0	0
Totalt m²	99	85	14	0	14

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på balkong 2m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Boder i kjeller på 3m² og 5m² samt bod på gang på 4m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert av borettslaget på ukjent tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er av ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering utover dette ingen vesentlige avvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har malt innredning fra ca 1985 og den er følgelig noe slitt. Kjøkkenet vurderes utover aldringslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest. Det gjøres oppmerksom på at knapp for lys er i ustand.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
---	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
--	---------------------------

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalett vurderes til å være i bruksmessig bra stand.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Avløpsrørene fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av avløpsrør kan ses i sammenheng med en framtidig oppgradering våtrom og kjøkken.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannledninger fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En oppgradering av vannledninger kan ses i sammenheng med en framtidig oppgradering våtrom og kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.	

6.9 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres ett fall på ca 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, dette er mindre enn referansenivået på 25mm.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater/rørgjennomføring for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er et soillsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og eventuell membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området.

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak må jevnlig rengjøring av sluket foretas for god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Innredning av ukjent alder, dusjkabinett fra 2026. Innredningen fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking ikke foretatt da vegger på våtrommet er sponkompaktvegger. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet og tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet er oppgradert av tidligere eier på ukjent tidspunkt. Rommet har belegg på gulv og malte overflater på vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk og har soilsluk fra byggeår. Etter enkel nivellering av gulv registreres et fall på ca 10 mm fra topp belegget ved dør til topp slukrist.	
Oppsummering	TG-2
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandsvekkelse men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på fallforhold da fallet er mindre en referansenivået på 25mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.	


6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

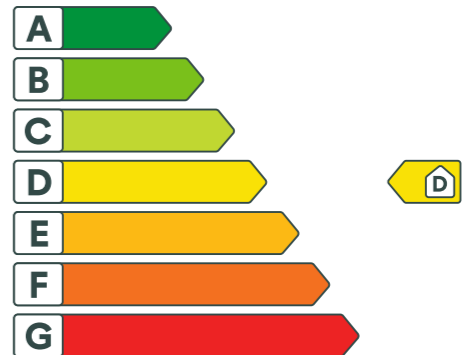
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Nedre Flatåsveg 5B, 7099 FLATÅSEN	
Dato for energimerking 15.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311850
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182427187
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 191
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201




 **Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

 **Boliginformasjon**

Byggeår 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

 **Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
174,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 824 kWh



Nedre Flatåsveg 5B, 7099 FLATÅSEN

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nedre Flatåsveg 5B, 7099 FLATÅSEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Flatåseggen Borettslag org nr. 948 728 338 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.11.1975,
sist endret 25.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Flatåseggen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter også å vedlikeholde veranda, rekkverk og skillevegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, samt vannskade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR FLATÅSEGGEN BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på generalforsamling, senest 31.03.2025.

Velkommen til borettslaget

For å opprettholde et godt bomiljø i borettslaget er alle ansvarlige for å gi sitt bidrag til det.

Det er viktig å ta hensyn og ha omtanke under forskjellige forhold.

Vis respekt for alle!

Andelseiers ansvar

Disse husordensreglene gjelder for alle som bor i Flatåseggen borettslag.

Fellesanlegg

Grøntanlegg som plener busker, blomster, blomsterurner og kasser som er plantet og satt ut for å gjøre miljøet fint og pent plikter alle andelshaverne å ta godt vare på.

Ødeleggelser av dette medfører store kostnader for felleskassen.

Lekeplasser

Vær varsom med lekeutstyr som er satt opp på lekeplassene. Dette er kostbare lekeapparater og må tas god vare på.

La ikke ”firbente venner” gjøre fra seg i barnas sandkasser.

Dyrehold

Beboer som har hund og katt plikter å holde disse i bånd. Det er total båndtvang for disse to dyreartene. Eieren plikter til enhver tid å ha full kontroll over dyret. Eieren plikter å påse at dyret ikke legger fra seg ekskrementer på borettslagets område.

Parkering og kjøring i tun

Parkering av kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt med parkering av registrerte kjøretøy på inntil 3,5 tonn på parkeringsplasser, i parkeringshus og i garasjer. De som har parkeringsplass i parkeringshus eller garasje skal benytte disse, da det er mange som trenger parkeringsplass i borettslaget. Dette gjelder hele året, også korttidsparkering. Tohjulte kjøretøy bør parkeres på oppmerket MC-parkering eller plasseres i motorsykelbod.

Tildeling av parkeringsplasser i parkeringshus og garasje skal skje etter ansiennitetsprinsippet. Hver husstand kan maksimalt leie 2 parkeringsplasser hvorav kun 1 frittstående garasjeplass. Ved tildeling av parkeringsplass skal de som ikke har fått plass fra før ha fortrinnsrett. Det er ikke lov med fremleie av parkeringsplassen.

Innkjøring i gårdstunene er ikke tillatt med unntak av *nødvendig* tilbringer transport og kortest mulig stans for av- og pålessing av varer. Parkering i tunene er ikke tillatt og håndheves av eksternt parkeringsselskap. Det skal holdes minimal hastighet i tunene på grunn av barna som leker der. Det er også forbud mot kjøring på borettslagets gangveier. Ellers gjelder veitrafikkloven.

Renhold

Renhold av felles innganger/opp ganger i blokkene blir utført av innleid vaskebyrå.

Beboerne bør vise respekt for at det skal være både rent og pent i felles innganger /opp ganger.

Parkering av barnevogner og sykler osv. er forbudt i felles innganger. Alle må bruke sine egne boder til oppbevaring av slikt utstyr. Beboerne må respektere dette påbudet. Brudd på denne bestemmelsen vil bli betraktet som mislighold av husordensreglene.

Miljø - sortering av avfall

Borettslaget har eget ”søppelsuganlegg”. Det betyr at alle beboerne skal benytte dette for kasting av avfall.

Alt avfall skal sorteres og kastes i forskjellige merkede nedkast. Papir kastes på merket plass.

Flasker, bokser eller annet blikkustyr kastes på nærmeste returstasjon.

Alt elektrisk utstyr skal leveres til de som mottar slik utstyr.

Bildekk og felger må beboer sørge for å få levert til de som tar mot slikt utstyr.

Regler for avfallsortering må etterkommes av beboer. Brudd på disse reglene vil være betrakte som brudd på husordensreglene.

Ventilasjonsanlegg

Borettslaget har balansert ventilasjonsanlegg i alle leiligheter. Ventilasjonsanlegget er borettslagets eie og skal behandles deretter.

Ventilasjonsanlegget skal gi frisk luft og for å holde kondens og mugg bort fra leilighetene.

Andelseier har ansvar for å holde ventilasjonsanlegget i orden – dette innebærer at andelseier har ansvar for at filter blir rengjort minst hver 3. måned. Filtrene vaskes i varmt vann med oppvaskmiddel. Totalt filterbytte skjer i mai hvert år.

Ved feil som måtte oppstå med ventilasjonsanlegget som skyldes at andelseier ikke har fulgt opp dette, vil en eventuell reparasjon av anlegget måtte bekostes av andelseier. Ved flytting skal vaktmester varsles slik at anlegget kan bli kontrollert før fraflytting.

Kabel-tv / internett

Alle leiligheter i borettslaget har kabel-tv med internett og digitale sendinger.

I leiligheten er det utplassert en digital dekoder for tv og et modem med medfølgende kabler.

Disse delene er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. Før fraflytting skal vaktmester varsles slik at kontroll av dette utstyret blir gjennomført ved fraflytting.

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger.

Oppussingsarbeid som medfører banking, boring, sliping eller annen unødig støy skal ikke gjennomføres på lørdag før kl. 0900 og etter kl. 1800, søndager hele døgnet eller helligdager hele døgnet.

Det skal være ro mellom klokken 2200 og 0700.

Dørene til blokkene skal være låst 24 timer i døgnet.

Det er ikke tillatt å riste tepper, matter eller sengetøy fra altan. Dette vil være til stor sjenanse for naboene dine. Vis respekt for dine omgivelser.

Forbud mot fyrverkeri i borettslaget.

Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri (verken bakkefyrverkeri eller luftfyrverkeri) inne på tunene, i nærheten av boenhetene eller når det er til fare for mennesker i nærheten.

Fasadeendring

All fasadeendring som skal gjøres utendørs krever styrets samtykke.

Styret har satt en standard for skille mellom hagene i rekkehusene, i form av skillestakitt. Det er også satt opp nye skillevegger mellom leilighetene. Endring av disse er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å sette opp markiser eller parabolantenne før styret har gitt sin tillatelse til dette.

Regler for bruk av parabolantenner

1. Det er i utgangspunktet tillatt med parabol i borettslaget.
2. Alle som vil sette opp parabol må søke styret om tillatelse.
3. Parabol skal ikke være til direkte sjenanse for naboer.
4. Parabol skal settes opp på veranda og på en slik måte at den er minst mulig synlig fra bakkenivå. Parabol bør males i samme farge som bakgrunn eller i farge som skjuler parabol best mulig.
5. Parabol skal være så liten som teknisk mulig.
6. En parabol som festes til bygningen skal festes på en slik måte at den ikke kan falle ned eller være til fare for andre.
7. Når parabol settes opp skal ikke festet skade bygningen. Ved fraflytting av leiligheten eller hvis antennen fjernes skal alle hull tettes forsvarlig og males over. Hvis dette ikke blir gjort kan arbeidet utføres av borettslaget og for eiers regning.
8. De som får tillatelse til å sette opp parabol må kontakte vaktmester for råd ved montering.

Skadedyr og treskadeinsekter

Andelseiere må umiddelbart melde fra til vaktmester/styret evt. skadefirma borettslaget har avtale med hvis det oppdages skadedyr og treskadeinsekter (mus, rotter, veggdyr, kakerlakker eller lignende) i leiligheten.

Grilling og oppbevaring av gass/brannfarlig vare

Det er ikke tillatt med åpen ild / grilling på borettslagets områder (inkludert balkonger og hager), med unntak ved bruk av gass eller elektrisitet. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og med god avstand til brennbart materiale. Dessuten skal godkjent slukkemiddel være lett tilgjengelig. Velforeningen/pensjonistforeningen kan søke styret om dispensasjon, under forutsetning med bruk av brannvakt.

Gassflasker, brannfarlige væsker og tilsvarende skal alltid oppbevares på en forskriftsmessig og slik måte at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Gassflasker skal ikke oppbevares på loft eller kjeller, men i bod på balkong eller annen utebod.

Sluuskifte

Andelseiere må søke styret ved arbeid på bad/vaskerom, for å få vurdert behov og dekning av kostnader til skifte av sluk. Sluuskifte utført av godkjent firma dekkes med inntil 7.000,- inkl. mva., som indeksreguleres hvert år.

Plikter og mislighold

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets høyeste organ som er generalforsamlingen.

Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene og disse må følges.

Disse reglene er til for å følges. Dette for at alle skal gjøre sitt til for at det skal være et godt miljø i borettslaget.

I tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av boretten og kan føre til oppsigelse av andelseierforholdet.

Flatåseggen Borettslag

Flatåseggen Borettslag - Resultatregnskap 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
	7 725 540	7 462 404	7 725 255	7 725 540
	7 225 104	6 357 204	7 224 662	7 223 862
	455 644	455 976	455 976	455 976
	1 330 560	1 269 840	1 329 900	1 267 200
1	387 828	367 308	388 000	387 828
2	159 283	245 308	95 500	96 950
	17 283 959	16 158 040	17 219 293	17 157 356
Driftskostnader				
3	-1 060 084	-1 037 265	-1 111 998	-1 535 767
	-315 000	-300 000	-315 000	-440 000
	-339 306	-306 235	-335 856	-335 857
	-262 945	-254 545	-262 900	-274 250
	-152 915	-153 578	-164 600	-165 650
4	-52 326	-96 300	-46 000	-45 500
	-77 000	-71 500	-77 000	-77 000
5	-381 560	-342 656	-323 100	-393 000
	-37 909	-282 872	-36 000	-60 000
	-359 172	-369 553	-388 000	-380 000
6	-997 169	-896 668	-600 000	-1 060 000
7	-4 653 521	-8 680 396	-9 225 000	-29 100 000
	-1 353 927	-1 266 593	-1 329 900	-1 267 200
	-1 183 980	-1 241 969	-1 425 600	-1 174 489
	-1 942 059	-1 932 192	-2 079 000	-2 121 000
	-814 032	-872 332	-915 900	-847 000
	-286 602	-309 090	-360 000	-281 000
8	-537 928	-347 189	-324 000	-405 400
	-14 807 436	-18 760 933	-19 319 854	-39 963 113
	DRIFTSRESULTAT	2 476 524	-2 602 893	-2 805 757
Finansinntekter og kostnader				
	92 248	246 353	120 000	42 000
	-1 746 853	-1 738 654	-2 061 688	-3 058 584
	-1 654 604	-1 492 301	-1 941 688	-3 016 584
	Resultat før skattekostnad	821 919	-4 042 249	-25 822 341
	821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
9, 13	821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
	821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
	821 919	0	0	0
	0	-4 095 195	0	0

Org.nr: 948 728 338 - 50

Flatåseggen Borettslag - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
10, 14	117 379 209	117 379 209
10	247 507	232 736
10	991 161	1 276 238
	118 617 877	118 888 184
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
11	6 433	17 500
	670 398	1 837 269
11	60 668	4 332
11	193 889	218 203
	92 248	132 335
Bankinnskudd og kontanter		
12	2 617 763	2 056 195
	3 641 399	4 265 834
	SUM EIENDELER	122 259 276
		123 154 018

Org.nr: 948 728 338 - 50

Flatåseggen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	22 000	22 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	73 573 637	72 751 718
Sum egenkapital		73 595 637	72 773 718
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	34 682 749	35 736 719
Borettsinnskudd	14, 16	12 183 000	12 183 000
Andre innskudd	14, 16	41 538	41 538
Sum langsiktig gjeld		46 907 287	47 961 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 201 041	1 838 182
Skyldig off. myndigheter		101 258	60 638
Forskudd kunder		187 396	224 680
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		92 634	83 575
Påløpte renter		134 397	172 711
Påløpte kostnader		39 625	32 257
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
Sum kortsiktig gjeld		1 756 352	2 419 043
Sum gjeld		48 663 639	50 380 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 259 276	123 154 018
Pantstillelser	14	46 865 749	47 919 719

Sted: _____, dato: _____

Stig Hårstad
LederBodil Ovedie Pedersen
StyremedlemDoruntina Rrusta
StyremedlemStein Styrkar Meisingset
StyremedlemOlaf Klepp
Styremedlem

Org.nr: 948 728 338 - 50

Flatåseggen Borettslag - Noter 2025

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	2 434 064	8 680 396
Prosjektvedlikehold	2 219 458	0
Sum periodisk vedlikehold	4 653 521	8 680 396

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring tak.
Prosjektvedlikehold gjelder drenering av rekkehus.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	94 214	19 838
Verktøy, driftsmateriell, inventar	53 032	61 911
Kontorrekvisita, trykksaker	6 851	9 172
Drift maskiner	211 822	154 746
Gaver	604	330
Kostnader vedr. styrearbeid	3 774	0
Generalforsamling/årsmøte	14 688	25 500
Kurskostnader	6 000	0
Bankgebyrer	1 078	943
Andre gebyrer	16 030	14 304
Tilskudd bomiljø	77 822	12 451
Hjemmeside/internett/TV-abo	37 048	37 954
Dagligvarer	9 966	6 840
Julebord/styresamling	1 998	3 200
Andre kostnader	3 000	-1
Sum andre driftsutgifter	537 928	347 189

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

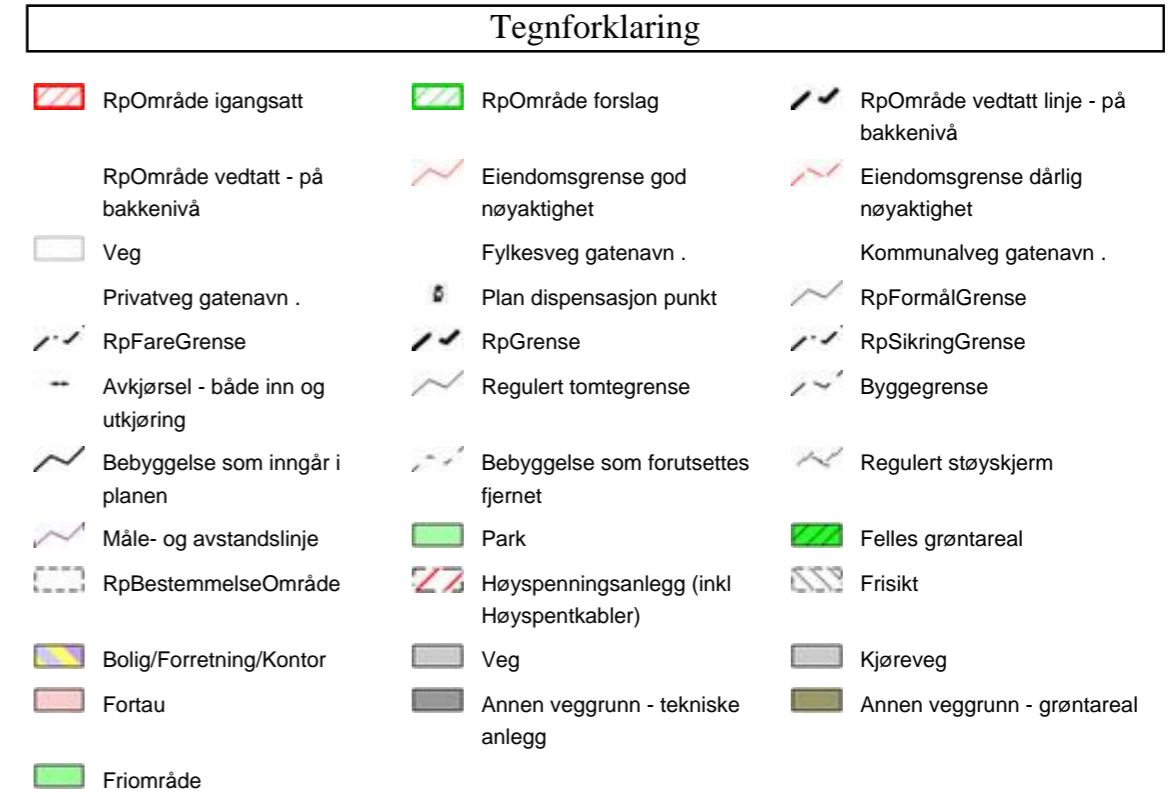
	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 846 791	5 540 361
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	821 919	-4 095 195
Tilbakeført avskrivning	339 306	306 235
Tilgang av anleggsmidler	-68 999	-1 178 697
Nedskrivning anleggsmidler	0	924 803
Opptak lån	4 000 000	5 000 000
Avdrag lån	-5 053 970	-4 650 716
Årets endring i disponible midler	38 256	-3 693 570
Disponible midler i periodens slutt	1 885 047	1 846 791
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 885 047	1 846 791

Org.nr: 948 728 338 - 50





10.06.2026 13:06:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

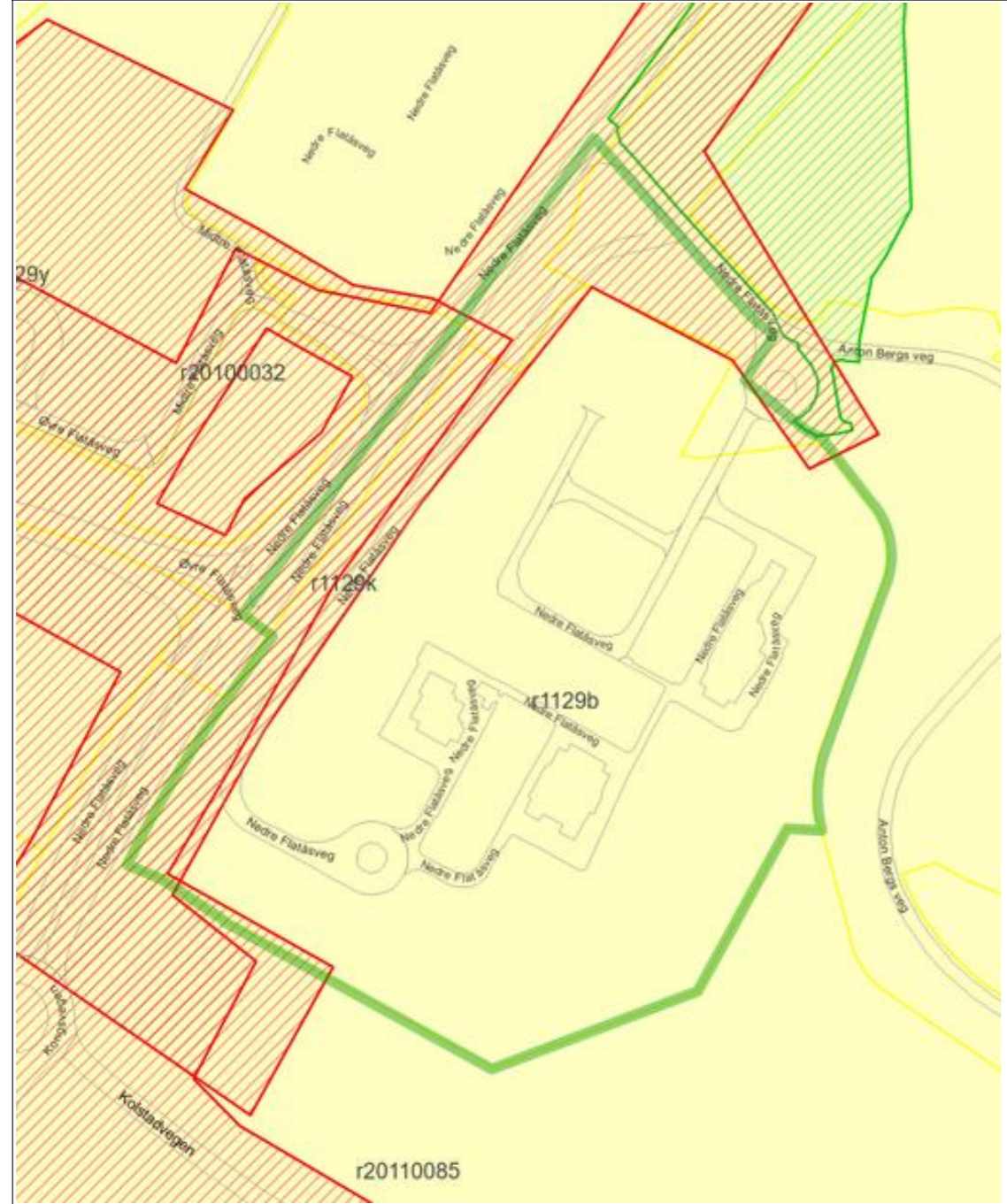
Side 1 av 2










10.06.2026 13:06:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

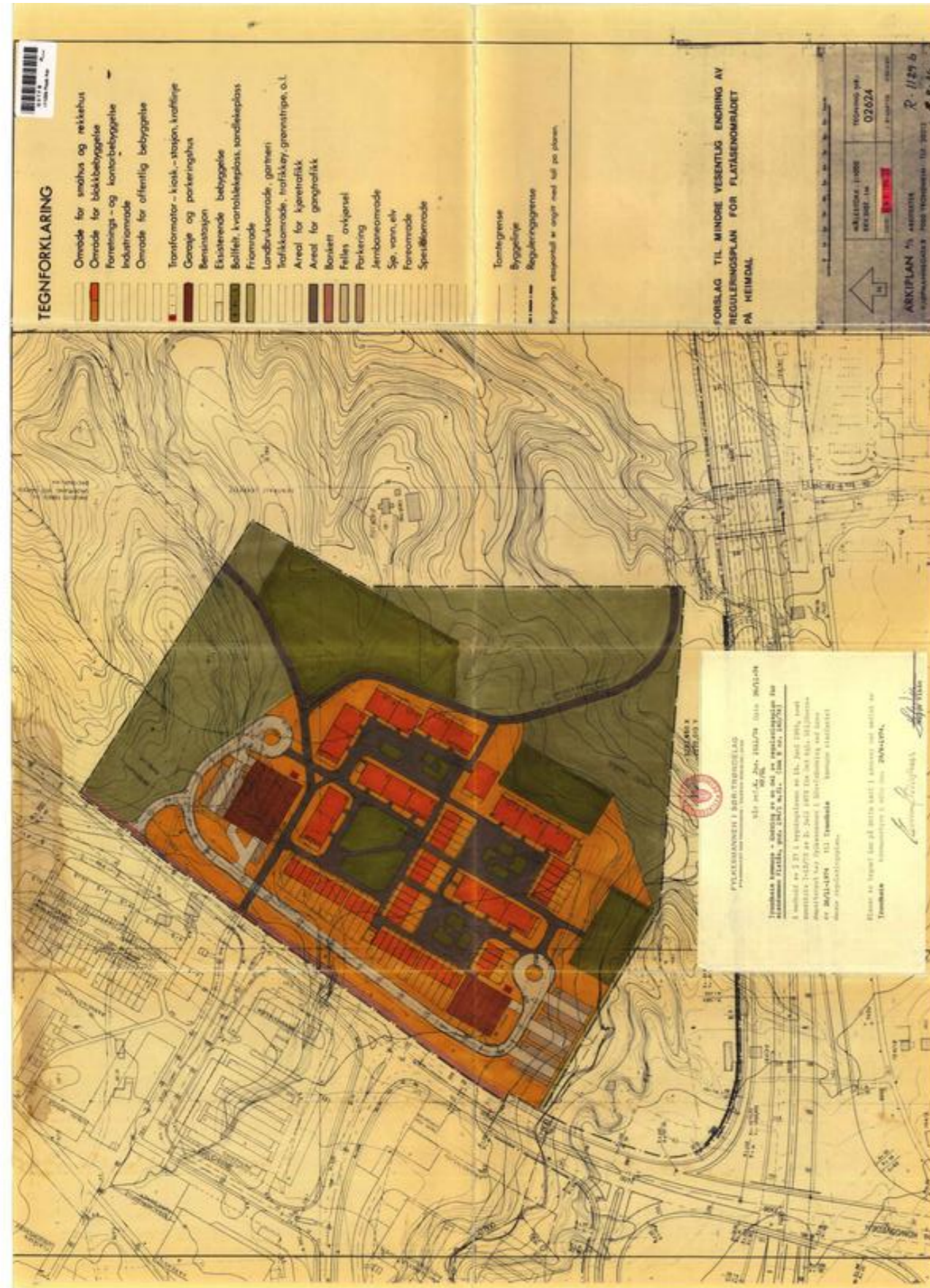
Side 2 av 2

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 191	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nedre Flatåsveg 5B 7099 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

-  Veg
-  Fylkesveg gatenavn .
-  Kommunalveg gatenavn .
-  Privatveg gatenavn .
-  RpOmråde igangsatt
-  RpOmråde forslag
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Tegnforklaring



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

TOBB
Krambugata 1

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Helene Ljungbäck

Vår ref.
99/08700/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
HW/B.3.3/2003026932

Dato
07.01.2004

NEDRE FLATÅSVEG 1-29 -BLOKK NR 5, FERDIGATTEST FOR REHABILITERING

Byggested: **Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 5 Gnr.: 194 Bnr.: 191**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Siv.ark Steinar Uddu**
Tiltakshaver: **Flatåseggen BL v/ Thorbjørn Bye**
Arbeidets art: **Blokk (lamellhus)**
Tiltakets art: **§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 22.12.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 22.12.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1624/99, DB 2556/99 og DB 0047/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Håugrønning
bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

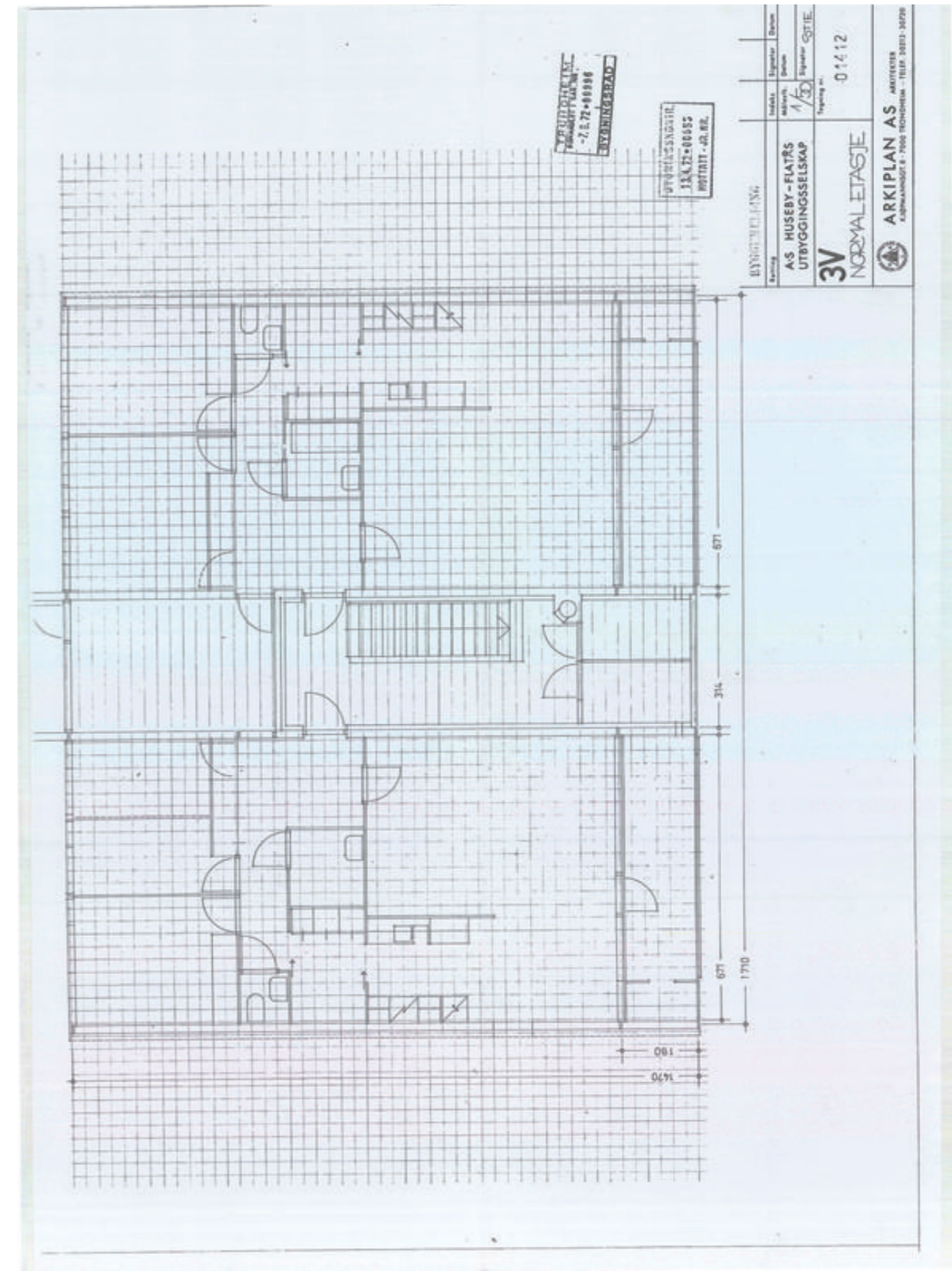
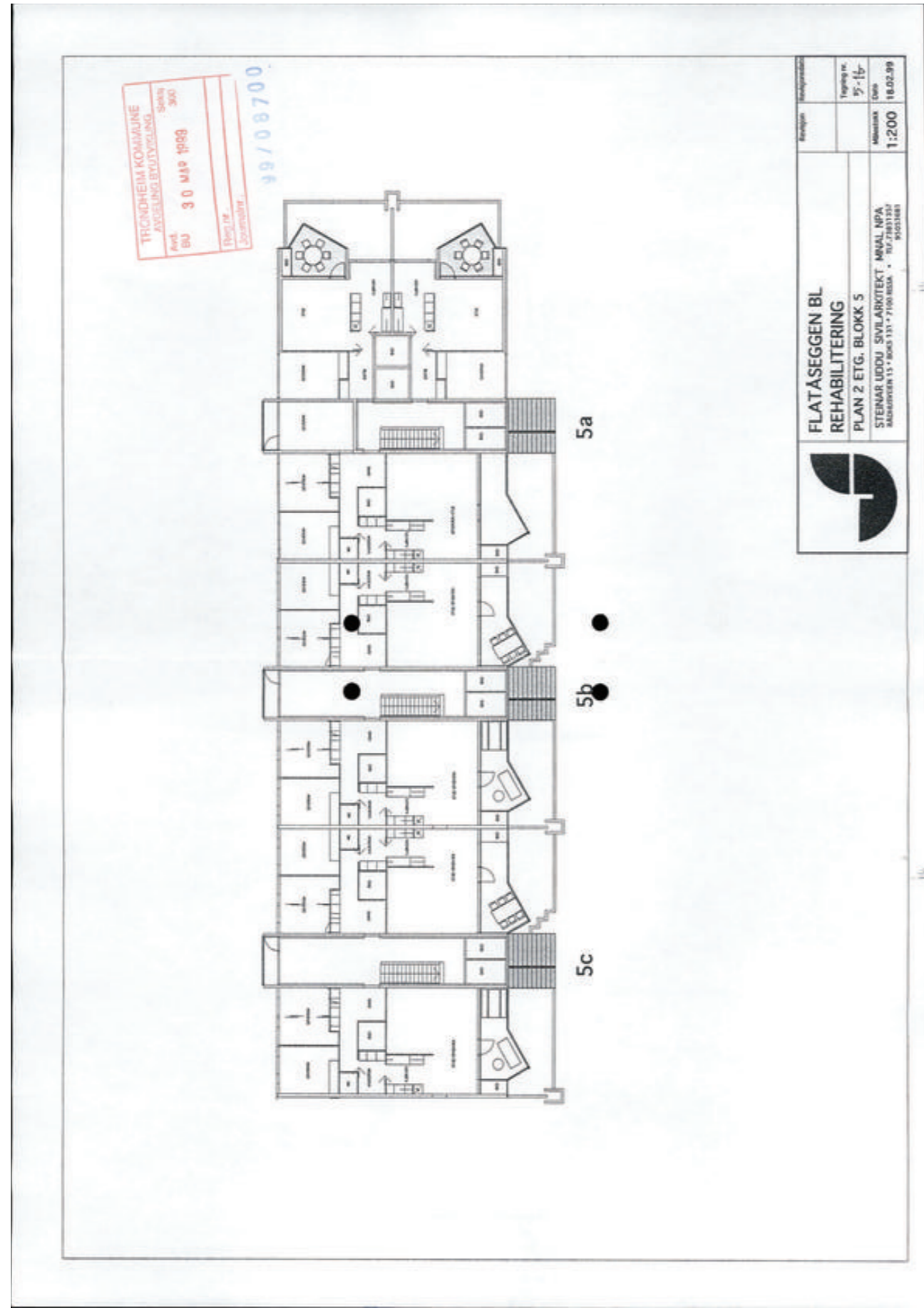
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

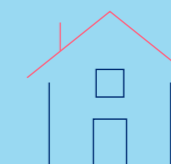
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedre Flatåsveg 5B, 7099 FLATÅSEN. Gnr. 194, bnr. 191, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260009
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no